

Málaga tendrá finiquitado su stock de pisos nuevos en el plazo de año y medio

Tiene una de las mejores previsiones del país, aunque el remanente total tardará de 3 a 5 años en terminar de comercializarse

José Vicente Rodríguez

La reactivación del sector inmobiliario y el aumento de los ritmos de venta de los pisos podrían permitir que Málaga liquidara en el plazo de un año y medio, tanto en la Costa del Sol como en el área metropolitana, su stock de vivienda nueva heredada del boom inmobiliario, según las previsiones del Anuario Estadístico



del Mercado Inmobiliario Español 2014 publicado por la consultora Acuña y Asociados, que en general detecta en la provincia uno de los mejores ritmos comercializadores de toda el país. El estudio, recién publicado, cifra en casi 8.000 las viviendas nuevas (acabadas y sin vender) en manos del sector promotor que quedan en stock en Málaga. Las que más tardarán en tener salida (en torno a unos cuatro años) son las que no están ni en el litoral ni en la corona de Málaga. En esta materia, en todo caso, el dato oficial sigue siendo el del Ministerio de Fomento, que a cierre de 2014 contabilizaba unas 12.600 viviendas nuevas sin vender en la provincia, un 16,3% menos que el año anterior y un 55% por debajo del nivel de 2009 y 2010, cuando ya se estaba en plena crisis. En toda España, el stock de vivienda nueva embolsada ascendería ahora unas 502.000 unidades, según el cálculo de Acuña y Asociados (más de 535.000 según las estimaciones de Fomento).

La consultora, no obstante, añade que el problema del stock acumulado en los años de crisis incluye también una gran bolsa de vivienda usada entre las que se incluyen las que, con la metodología de Fomento, superan un cierto número de años de antigüedad aunque no hayan sido vendidas. También las que han pasado a ser propiedad de los bancos y fondos de inversión para ser comercializadas o las que en su día compraron particulares para su reventa y que se quedaron atascadas por el desplome de las ventas. Aunque en este caso es mucho más complicado dar cifras (hay diversas metodologías y el stock es, además, algo vivo, con continuas entradas y salidas de inmuebles), Acuña y Asociados maneja para España un stock total de alrededor de 1,1 millones de viviendas usadas que no encuentran comprador, lo que proyectado a la provincia arrojaría más de 20.000. Así, el excedente inmobiliario total

rondaría los 1,6 millones de viviendas en el país, de los que un mínimo de 30.000 (algunos en el sector creen que la cifra es más elevada) corresponderían a Málaga.

Sea cual sea la cifra total exacta, el director general de operaciones de la consultora, Fernando Rodríguez de Acuña, afirma que Málaga tardará aún entre 3,5 y 5,5 años en disolver ese stock global, un plazo que, de entrada, parece largo pero que figura entre los más reducidos del panorama nacional junto al de provincias como Alicante, Girona o Huelva, entre otras, y que sólo es mejorado por los casos de Madrid o Navarra, que prevén hacerlo en un tiempo de entre 2,5 y 3,5 años. En este sentido, Málaga sale muy bien parada en este diagnóstico, ya que se calcula que la mitad de las provincias españolas tardarán todavía entre 6 y 10 años en absorber el stock de casas tanto nuevas como usadas al ritmo actual de compraventas.

«Málaga es una de las provincias que más está tirando del sector inmobiliario. Aquí pesa mucho Marbella y el tirón que la Costa del Sol tiene entre los extranjeros. Y a poco que siga mejorado mes a mes la venta de viviendas, como ya vemos que está pasando en este 2015, el tiempo de disolución del stock podría reducirse más», comenta. Los expertos creen que el plazo ideal de reemplazo del stock es en torno a dos años, que es el tiempo que se necesita para ejecutar una promoción de viviendas, desde que se visa el proyecto hasta que se edifica y se pone a la venta. Rodríguez de Acuña añade que esta coyuntura de mejora de las ventas está contribuyendo también a estabilizar los precios, que en Málaga han sufrido un ajuste a la baja de casi el 40% desde 2008.

Optimismo constructor

«Tras siete años de caídas consecutivas en la compra de vivienda, 2014 marcó un punto de inflexión en el ciclo inmobiliario. Por primera vez la demanda anual supera a la oferta, por lo que se está disolviendo stock», afirma. Y aunque el restablecimiento del equilibrio será un proceso lento y con distintas velocidades en función de la provincia, Málaga parece de las mejor posicionadas. Eso sí, se advierte de que hay una parte del stock, aunque pequeña, que tendrá muy difícil salida comercial por factores como su deficiente localización. En Málaga, se calcula que ese problema afectará a un 5% del volumen total.

Por su parte, la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP) confirma que la aceleración de los ritmos de venta está propiciando que el stock de vivienda nueva esté ya en claro retroceso, con algunas zonas puntuales en los que ya se están acometiendo nuevos proyectos por falta de oferta, entre ellos puntos localizados de Marbella y su entorno o de Málaga capital.

Por contra, el stock sigue siendo considerable en algunas áreas de la Costa del Sol como Casares o Manilva en la parte occidental o Vélez Málaga en la oriental. En muchos casos se trata de urbanizaciones construidas por encima de las autovías. La secretaria general de la ACP, Violeta Aragón, estima que la venta de algunos de esos inmuebles será «muy complicada», salvo que se reconviertan su uso residencial. El

sector baraja fórmulas como viviendas destinadas al colectivo de la tercera edad y servicios extra comunes, algo con mucho gancho entre los extranjeros.

En todo caso, los constructores confían en que 2016 será el año donde el sector promotor volverá a una progresiva actividad, algo que se notará al alza en estadísticas como el visado de nuevos proyectos. «Somos optimistas. Lo importante es que el stock que actúa como tapón, y también el de los pisos de los bancos, se vaya disolviendo para volver a ponernos en marcha.

Las claves

Stock total

De tres a cinco años

El stock de vivienda en la provincia heredado del boom inmobiliario, que podría estimarse en más de 30.000 viviendas según diversos cálculos, tardará aún entre 3,5 y 5,5 años en venderse, según las previsiones de Acuña y Asociados. Sólo Madrid y Pamplona mejoran esa perspectiva con tiempos estimados de entre 2,5 y 3,5 años mientras que otras como Alicante o Girona, entre otras, igualan el ritmo previsto en Málaga. En la mayoría de provincias, los plazos de comercialización se mueven entre 6 y 10 años.

Vivienda nueva

Costa

Por zonas, la mejor previsión es para la franja costera de Málaga, con plazos de comercialización de vivienda nueva que se mueven entre los seis meses y el año y medio, lo que representa el mejor comportamiento de toda el litoral mediterráneo junto a Alicante, Huelva y Granada. Provincias como Barcelona, Valencia y Castellón se mueven todavía en un horizonte de entre 6 y 10 años mientras que la franja costera de Cádiz y Almería manejan entre 2,5 y 3,5 años. En Murcia, los plazos marcan entre 3,5 y 5,5 años.

Área metropolitana

En la zona metropolitana de Málaga la previsión máxima es también de año y medio para dar salida a la vivienda nueva, plazo compartido con las áreas de Girona, Huelva, Valencia, Pamplona o Asturias.

Resto de la provincia

El stock de vivienda nueva del resto de la provincia, fuera de la zona de costa y del área metropolitana, tardará entre 3,5 y 5,5 años en venderse, un plazo que sólo mejora Madrid y Pamplona. En la mayoría de provincias, los tiempos previstos de comercialización se mueven entre los 6 y los 10 años.